

用途	収益物件（一棟）・マンション 物件名：LJBグランエクリュ浅草II				
所在地	住居表示	東京都台東区浅草1-29-3			
	地番	東京都台東区浅草1-17-2、13			
交通	東京メトロ銀座線・都営浅草線・東武スカイツリーライン 浅草駅 徒歩3分 / 銀座線 田原町駅 徒歩8分				
地積	84.47 m ² (25.55 坪) 公簿				
価格	6億9800万円（税込）				
地目	宅地	用途地域	商業地域		
容積率	600%		建蔽率	80%	
都市計画法	市街化区域				
防火指定	防火地域		高度指定	無	
日影規制			都市計画	無・有（ ）	
その他	駐車場整備地区、景観計画あり				
道路	南西側約5.5m（公道）接道約7.25m				
道路負担					
現況	賃貸中	築年	昭和61年 7月築	検済	有
建物	構造	鉄骨造陸屋根 6階			
	延床面積	338.07 m ² (102.26 坪)			
引渡し	相談		施工会社		

備考 年額収入29,646,240円 月額収入2,470,520円 表面 利回り 4.24% 満室想定

・総戸数：5戸

R7年度固定資産評価額：土地177,285,630円 建物12,501,700円

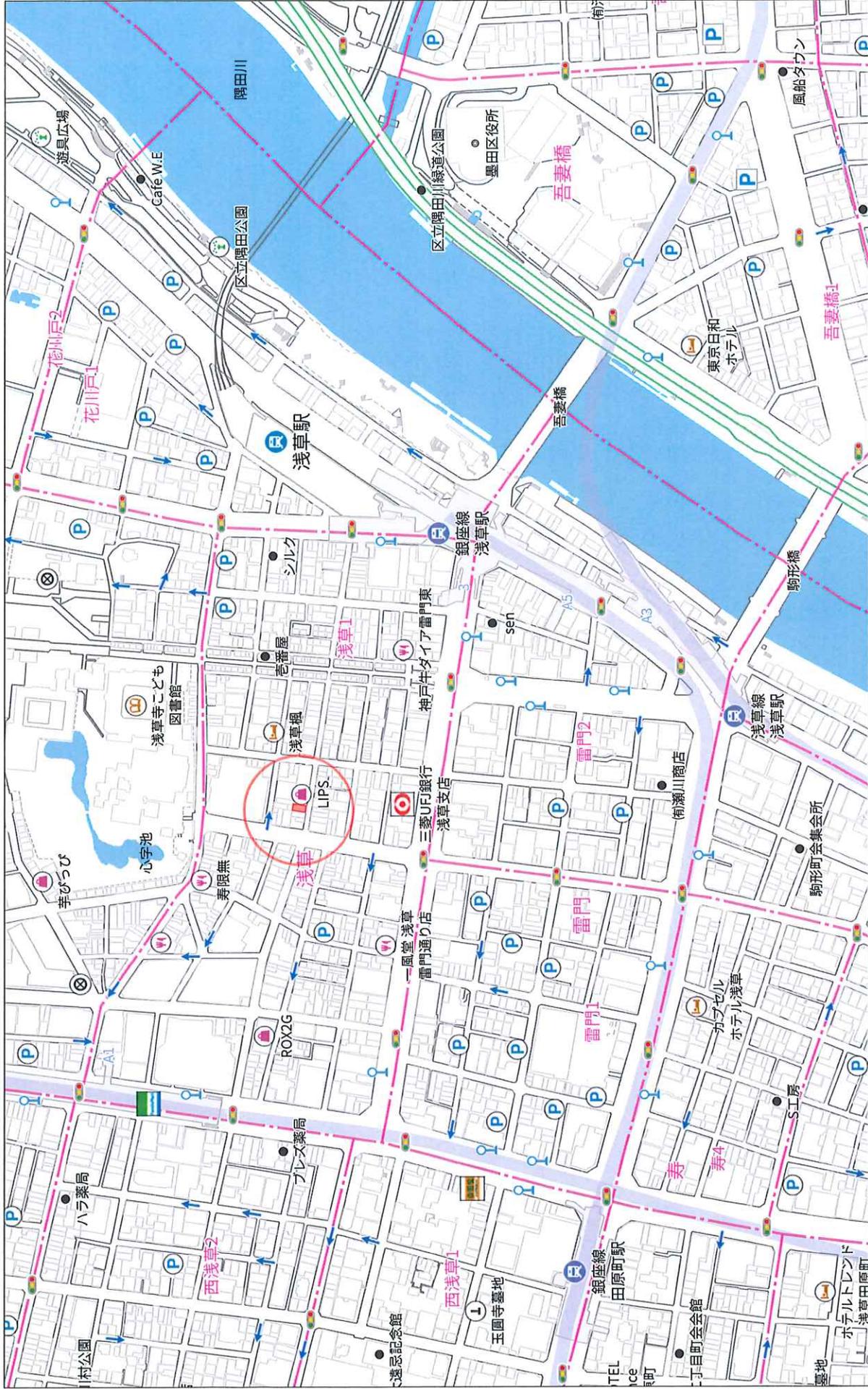
R6年度路線価：2,790,000円/m²×84.47m² 合計235,671,300円

- ・賃貸管理条件付
- ・司法書士売主指定

■レントアップの可能性有り

物件ルート：売主⇒当社

万一、売却済みの場合はご容赦ください。



280m

1:4478



1:369

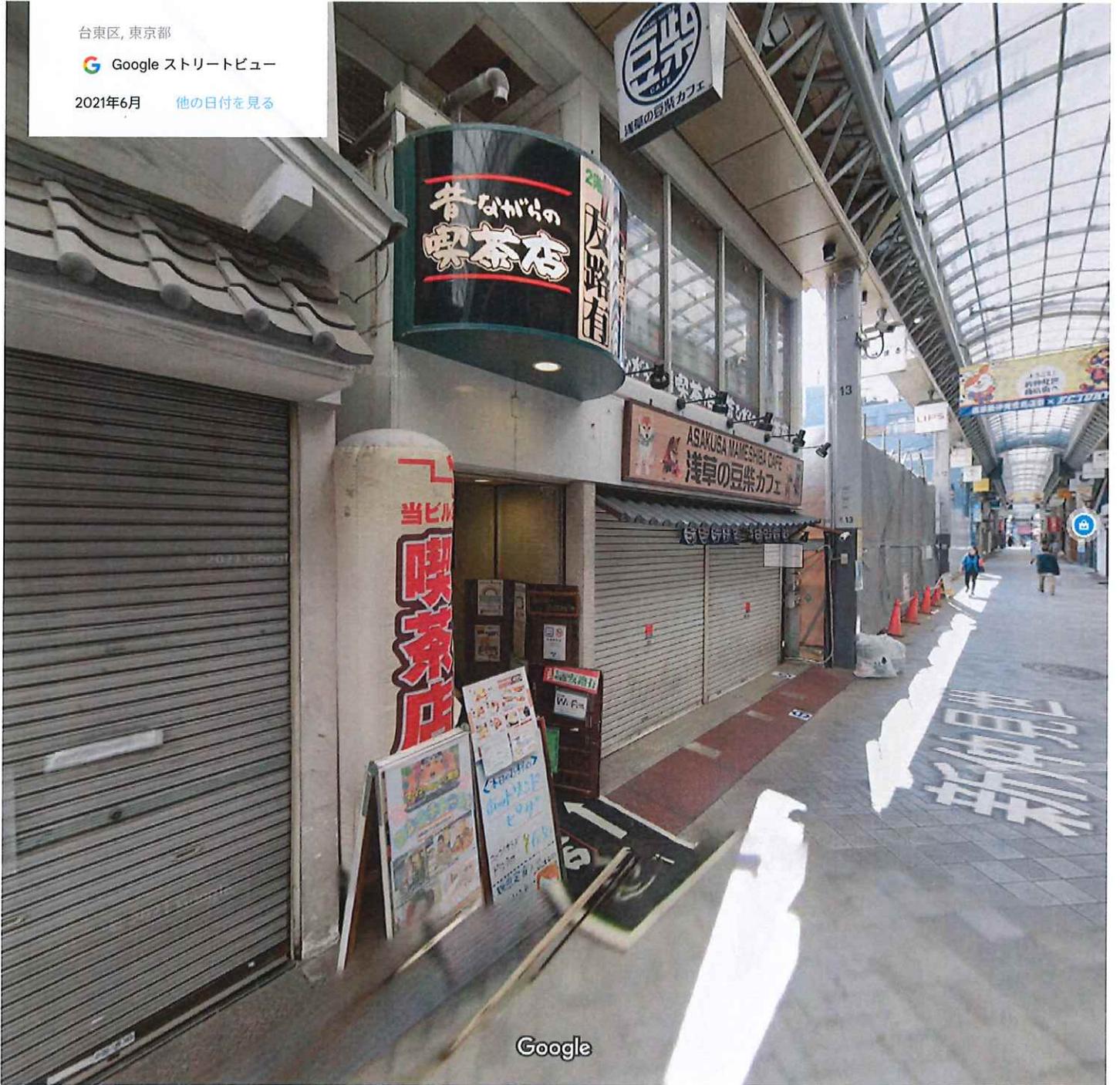
20m

新仲見世

台東区, 東京都

Google ストリートビュー

2021年6月 他の日付を見る



Google

撮影日: 2021年6月 © 2025 Google



ILBグランエクレイク浅草II

総戸数 5戸

現況

フロア	契約者名	状況	種別	契約面積		現況賃料(税込)		満室想定	契約期間	敷金等(償却後)	備考
				m2	坪	坪単価	月額賃料(円)				
1F+3F	法人	○	店舗	126.11	38.15	36,044	1,375,000	1,375,000	2025.6.17~2028.6.16	9,800,000	
2F	法人	○	店舗	51.68	15.63	22,741	344,520	355,520	2023.2.8~2026.2.7	3,937,360	
4F		申	店舗事務所	43.24	13.08	30,581	0	0		0	
5F			店舗事務所	36.55	11.06	30,751	0	0		0	
TOTAL				257.58	77.92	24,023	1,719,520	1,730,520		13,737,360	

月額賃料	1,730,520
現況年収	20,766,240

×12

満室想定

月額賃料	2,470,520
想定年収	29,646,240

×12

予算表<CF>

2025年度12月 予算・実績管理

単位:円(税込表示)

勘定科目	補助科目	月次予算		備考	
		現状初月	満室時月		
収入	賃貸事業収入	1,730,520	2,470,520	現在5戸中3戸入居 賃貸借契約日により異なる	
	収入 計 (A)	1,730,520	2,470,520		
支出	水道光熱費	20,000	20,000	電気料 水道料	
	テナント管理業務費	51,916	74,116	PM報酬(業務委託料) PM報酬(更新手数料) PM報酬(契約手数料)	
	建物管理業務費	9,900	9,900	貯水槽点検費用 消防設備点検費用 給水・排水ポンプ点検費用	
	公租公課	6,600	6,600	エレベーター点検費用 固定税	
	その他賃貸事業費用	59,360	59,360	損保料	
	支出 計 (B)	202,138	224,338		
	純収入NOI(C)=(A)-(B)	1,528,382	2,246,182		
			経費率11.68%	経費率9.08%	経費率9.08%

修繕履歴

修繕履歴	日付	備考
屋上防水、階段鉄部塗装工事	2026.1.7	
屋上漏水工事	2024.5.16	
BSアンテナ交換工事	2023.12.15	
受水槽設備工事、ポンプ交換工事	2020.3.23	